

Uzasadnienie
Prezydenta Miasta Kielce
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK”
wynikające z art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**
 - wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania,
 - ustalenie: przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników zagospodarowania,
 - wprowadzenia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń rozrywkowych na terenie przestrzeni publicznej **ZP1**,
 - ustalenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: historyczny, willowy charakter zabudowy obszaru planu miejscowego,

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:** ustalenia dotyczące kształtowania terenu przestrzeni publicznej – terenu publicznej zieleni urządzonej **ZP1**, wynikające z analizy przestrzennej i formalno-prawnej stanu istniejącego, w tym zgodności z uchwalonym Uchwałą Nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 roku „Planem Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030”.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** realizowane będą zgodnie z ustaleniami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określono formy ochrony środowiska i przyrody, w szczególności ustalono nakaz zachowania i ochrony - oznaczonego na rysunku planu - pomnika przyrody (Dąb czerwony) - rosnącego na działce przy ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego 32, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Rady Miasta Kielce. Obszar objęty granicami planu w części północnej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce – GZWP 417 w strefie zasilania A; w zakresie ochrony wód należy stosować obowiązujące przepisy odrębne.

- 4) wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury poprzez:**
 - ustalenie nakazu zachowania i ochrony krzyża przydrożnego zlokalizowany w terenie **KDD5** (ulica Księdza Augustyna Kordeckiego), w zakresie zachowania formy i detali rzeźbiarskich i zapewnienia swobodnego dostępu, jednak przy dopuszczeniu możliwości przeniesienia obiektu w inne miejsce w obszarze planu,

- ustalenie nakazu zachowania i ochrony stanowiska archeologicznego Kielce-Baranówek 2, AZP 86-63/69, poprzez zapewnienie warunków dla nadzoru archeologicznego lub badań archeologicznych w przypadku podejmowania działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania, oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków podczas wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie stanowiska archeologicznego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg oraz sieci infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu,
- zakaz budowy budynków w terenie przestrzeni publicznej **ZP1**,
- ustalenie zasad prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałami Rady Miasta Kielce,
- określenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej **MN1-MN33**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej **MNS1-MNS2**, terenów zabudowy mieszkaniowej **M1-M2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu usług publicznych **Up2** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenów usług publicznych **Up3-Up4** – jak dla terenów domów opieki społecznej i terenów szpitali w miastach, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW1-MW13** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenu usług publicznych **Up1**, terenu usług sportu i rekreacji **US1**, terenu usług handlu **U1**, terenu usług związanych z wyżywieniem **U2**, terenu usług kultu religijnego **UR1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenu zieleni publicznej urządzonej **ZP1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- ustalenie zasad dotyczących lokalizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym,
- ustalenie obowiązku zapewnienia dostępności, obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu o powierzchni ok. 57,8 ha położony jest w południowej części miasta Kielce, w rejonie ulic: Hetmana Jana Karola Chodkiewicza, Obrzeźnej, Tatarskiej i al. Na Stadion. W obszarze planu przeważają tereny zainwestowane i w większości zabudowane. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z występującymi enklawami zabudowy wielorodzinnej i towarzyszącymi drobnymi usługami. W północnej części planu znajdują się także budynki użyteczności publicznej, Przedszkole Samorządowe nr 8 z Oddziałami Integracyjnymi przy ul. Stanisława Żółkiewskiego, Dom Pomocy Społecznej, Niepubliczny Zakład Opieki

Zdrowotnej oraz stadion piłkarski, natomiast w centralnej części planu - Kościół Chrystusa Króla przy ulicy Króla Jana III Sobieskiego. Ustalenia planu miejscowego przewidują utrzymanie i ochronę willowego charakteru obszaru planu miejscowego, z wyłączeniem terenów na których procedowane, bądź wydane zostały decyzje zezwalające na lokalizację zabudowy o innym charakterze.

Przeznaczenie terenu określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce: obszar planu położony jest w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi, istniejące/rozwojowe.

- 7) **prawo własności poprzez:** analizę stanu istniejącego własności przy sporządzaniu projektu planu.
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa:** w obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w tym zakresie, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa. Jednocześnie w projekcie planu ustala się obowiązek pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w miejskim Systemie Wykrywania i Alarmowania.
- 9) **potrzeby interesu publicznego poprzez:**
 - obowiązek zapewnienia charakteru wyznaczonych w planie miejscowym terenów placów publicznych i skweru publicznego jako przestrzeni ogólnodostępnej,
 - obowiązek stosowania wytycznych zawartych w Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030 (przyjętym Uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.), w tym: wzmocnienia wykorzystania funkcji zieleni miejskiej w łagodzeniu skutków zmian klimatu, oraz zwiększenia odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (powodzie, susze, upały),
 - nakaz zachowanie istniejących drzew i nasadzeń, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, obowiązuje nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w skali odpowiadającej nasadzeniom zlikwidowanym, a także komponowanie nowoprojektowanej zieleni różnych gatunków roślin, w tym: traw, kwiatów, krzewów, bylin i drzew, o zróżnicowanej wysokości i pokroju;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** realizowane będą zgodnie z ustaleniami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Prezydent Miasta Kielce sporządzając projekt planu zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewnił w zakresie określonym ww. ustawą udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w szczególności poprzez:
 - ogłoszenie w prasie miejscowej („Echo Dnia” z dnia 31.08.2021r.),
 - obwieszczenie zamieszczone w dniu 31.08.2021r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta,
 - obwieszczenia zamieszczone w dniu 31.08.2021r. na terenie planu,

- ogłoszenie zamieszczone w dniu 31.08.2021r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kielce oraz na stronie internetowej www.idea.kielce.eu

Wymienione wyżej ogłoszenia i obwieszczenia informowały o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na obszarze miasta Kielce i o możliwości składania wniosków do planu oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 22.09.2021r.

- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Kielce, poszczególne jej elementy zamieszczone zostały również na stronie internetowej Urzędu Miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kielce oraz na stronie internetowej www.idea.kielce.eu, a przez to może być udostępniona z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych na każdym etapie. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: dopuszcza się, przebudowę oraz modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikającą z bieżących potrzeb ich funkcjonowania.

Tym samym wymogi wynikające z art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK”.

2. **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęło 1430 wniosków w zakresie szczegółowych ustaleń projektu planu, wysokości, dopuszczalnego przeznaczenia terenu oraz geometrii dachu. Wnioski zostały częściowo uwzględnione. W trakcie procedury planistycznej wzięto pod uwagę zasadę wyważonego podejścia do zagadnień ładu przestrzennego i łagodzenia konfliktów przestrzennych, zachowując równowagę między obszarami przeznaczonymi pod różne funkcje, uwzględniając przy tym wydane oraz procedowane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy.

W trakcie procedury sporządzania tego planu Prezydent Miasta Kielce wnikliwie rozważał interes publiczny i prywatny, w kontekście ustaleń planu, nie nadużywając przy tym tzw. władztwa planistycznego.

3. **Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów**

ekonomicznych przestrzeni: obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w południowej części Kielc, na terenie o wykształconej strukturze urbanistycznej i układzie komunikacyjnym. Plan miejscowy ustala lokalizację nowej zabudowy uzupełniającej istniejącą zabudowę jednorodziną i dopuszcza lokalizację pojedynczych budynków wielorodzinnych zgodnie z wydanymi lub procedowanymi decyzjami o ustalenie warunków zabudowy. Ponadto plan miejscowy dla terenu przestrzeni publicznej ZP1 dopuszcza lokalizowanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc parkingowych dla rowerów,

Tym samym wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni są spełnione.

II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, przyjętej uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XXXIII/635/2020 z dnia 17 września 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Kielce.

III. Końcowe zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” wykazuje, że:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje skutki finansowe dla budżetu miasta, zarówno po stronie wydatków, jak i dochodów. Tereny w granicach planu w większości są już zainwestowane, w przeważającej części zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą oraz szeregową, dla których utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie. Dla części działek zatwierdza się przeznaczenia nieruchomości, na których funkcjonuje już zabudowa wielorodzinna. Na obszarze planu znajdują się również nieruchomości pełniące funkcje użyteczności publicznej, dla których utrzymuje się usługi publiczne, w tym zdrowia i edukacji (Up1-4), sportu i rekreacji (US1) oraz kultu religijnego (UR1). Zainwestowane obszary funkcjonalne położone są wzdłuż istniejących ulic, w większości wyposażone w pełną infrastrukturę komunalną. Plan zakłada jednak uzupełnienie funkcjonującej infrastruktury o planowany wodociąg, kanał ścieków komunalnych oraz kanał deszczowy oraz regulację linii rozgraniczających dróg, w przypadku przebudowy/modernizacji lokalnego układu komunikacyjnego wg. zapisów planu, generując koszty dla miasta. Regulacja linii rozgraniczających istniejących ulic spowoduje konieczność wyburzenia kilku budynków, co zaznaczono na rysunku planu. Wiązać się to będzie z wykupem fragmentów części działek przy ewentualnej przebudowie dróg. Korzystanie z tych nieruchomości w dotychczasowy sposób nie zostaje jednak uniemożliwione, a potencjalne inwestowanie zagwarantowane zostało odpowiednimi zapisami planu, do czasu realizacji inwestycji drogowej. W związku z tym, zgodnie z uchwalonym planem miejscowym korzystanie z nieruchomości lub ich części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nie stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Nie będzie konieczności wypłaty przez miasto odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę dla nieruchomości prywatnych. Nie będzie też kosztów wynikających z obniżenia wartości nieruchomości. Do kosztów uchwalenia planu zaliczono zagospodarowanie terenu przestrzeni publicznej w ramach terenu funkcjonalnego zieleni publicznej urządzonej ZP, leżącej na działce miasta. Jednocześnie możliwe jest pozyskanie środków pieniężnych z opłaty planistycznej wynikającej z różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu (MW), a jej

wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, czyli faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem (MN). Dopuszczenie na terenie planu (innej niż przeważającej na tym terenie zabudowy jednorodzinnej) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW (przeznaczenie części działek niezabudowanych w granicach planu pod zabudowę wielorodzinną) generuje wzrost wartości działek dla ich właścicieli. Uchwalenie planu docelowo zwiększy także kwotę pobieranych podatków lokalnych od nowych terenów oraz nowej zabudowy.

Przedmiotowy obszar poprzez objęcie ustaleniami planu miejscowego uzupełni fragment zurbanizowanej przestrzeni miasta znajdującej między terenami objętymi sporządzonymi i funkcjonującymi dotychczas planami „Stadion Leśny - Skocznia” i „Kielce Południe - Obszar 1 (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza i Husarskiej), regulując w sposób planowy zasady gospodarki przestrzennej na tym terenie, porządkując dotychczasowe zagospodarowanie i wyznaczając ramy dla nowych inwestycji (np. nowopowstającej zabudowy wielorodzinnej), hamując niekontrolowaną urbanizację obszaru mieszkaniowego dotychczas zagospodarowywanego w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

PREZYDENT MIASTA

Bogdan Wenta

.....
Prezydent Miasta Kielce